

東京カンティ、築10年中古マンション価格の「年収倍率」を算出

中古マンションの全国平均は7.55倍に拡大、首都圏平均は2年ぶりに最高値を更新

最も年収倍率が高かったのは東京都の16.90倍、中古価格の高騰で新築との差は0.10まで縮小

地方圏でも9倍台や10倍の大台を示す地域が散見

2024年の築10年中古マンション年収倍率は、全国平均で7.55倍と前年から0.07拡大したが、ペース自体はコロナ禍以降で最も鈍くなつた。年収倍率の拡大地域は24→27とやや増加、縮小したエリアの中心は地方圏だが首都圏や中部圏でも価格下落に起因して縮小するケースが見られた。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の16.90倍で、今回は兵庫県や沖縄県でも10倍を超えている。

首都圏では平均年収に比べて中古価格の上昇度合いが上回り、年収倍率は0.55拡大して11.69倍となった。特に東京都では旺盛な購入ニーズを背景に強気の値付けが為されており、年収倍率は新築と遜色ない水準となっている。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.24拡大して9.41倍となった。全ての府県で中古価格が上昇する中、滋賀県や奈良県では平均年収の上昇度合いが上回ったことで年収倍率は縮小した。また、今回は大阪府や京都府に加えて兵庫県も10倍の大台に達している。

中部圏では中古価格が下落傾向にある中で平均年収が上昇したために、年収倍率は0.65縮小して6.20倍となった。各県を見ると中古価格に連動する形で年収倍率も変化しており、愛知県の年収倍率は2年連続の縮小となった。

都道府県	2024年				2023年				
	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70m ² 価格(万円)	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70m ² 価格(万円)	
北海道	9.46 ↗	38	454 ↗	4,296 ↗	7.96	34	451	3,589	
青森県	6.80 ↗	23	405 ↗	2,753 ↗	7.56	30	404	3,056	
岩手県	7.64 ↗	31	436 ↗	3,332 ↗	7.50	29	410	3,075	
宮城県	8.64 ↗	35	476 ↗	4,112 ↗	7.86	33	449	3,527	
秋田県	—	—	402 ↗	—	—	—	401	—	
山形県	—	—	455 ↗	—	—	6.42	15	428	2,746
福島県	6.40 ↗	16	477 ↗	3,055 ↗	5.75	10	448	2,575	
茨城県	6.60 ↗	19	470 ↗	3,101 ↗	6.21	12	468	2,905	
栃木県	5.84 ↗	9	489 ↗	2,857 ↗	6.02	11	462	2,783	
群馬県	6.57 ↗	17	461 ↗	3,028 ↗	6.55	19	449	2,943	
埼玉県	9.25 ↗	37	487 ↗	4,506 ↗	9.77	39	478	4,671	
千葉県	8.56 ↗	34	534 ↗	4,571 ↗	8.55	36	509	4,351	
東京都	16.90 ↗	44	636 ↗	10,746 ↗	15.11	44	592	8,946	
神奈川県	10.82 ↗	40	514 ↗	5,561 ↗	10.42	41	491	5,117	
首都圏	11.69 ↗	—	543 ↗	6,346 ↗	11.14	—	518	5,771	
新潟県	6.69 ↗	20	442 ↗	2,955 ↗	6.49	17	439	2,847	
富山県	6.77 ↗	22	454 ↗	3,074 ↗	7.10	22	437	3,104	
石川県	7.41 ↗	29	483 ↗	3,581 ↗	7.13	23	477	3,399	
福井県	—	—	466 ↗	—	—	—	471	—	
山梨県	5.38	—	7 520 ↗	2,798	—	—	515	—	
長野県	9.04 ↗	36	461 ↗	4,166 ↗	8.69	37	458	3,981	
岐阜県	4.46 ↗	1	471 ↗	2,103 ↗	6.99	21	447	3,125	
静岡県	7.23 ↗	26	470 ↗	3,396 ↗	7.17	24	446	3,200	
愛知県	7.11 ↗	25	529 ↗	3,759 ↗	7.47	28	510	3,809	
三重県	5.90 ↗	10	472 ↗	2,787 ↗	5.69	9	444	2,525	
中部圏	6.20 ↗	—	486 ↗	3,011 ↗	6.85	—	462	3,165	
滋賀県	7.70 ↗	32	485 ↗	3,733 ↗	8.42	35	431	3,630	
京都府	12.70 ↗	43	508 ↗	6,454 ↗	13.07	43	474	6,195	
大阪府	11.63 ↗	42	523 ↗	6,080 ↗	10.74	42	495	5,314	
兵庫県	10.20 ↗	39	488 ↗	4,976 ↗	9.27	38	505	4,681	
奈良県	7.55 ↗	30	470 ↗	3,549 ↗	7.58	31	444	3,366	
和歌山県	6.13 ↗	12	460 ↗	2,818 ↗	5.58	7	460	2,566	
近畿圏	9.41 ↗	—	489 ↗	4,602 ↗	9.17	—	468	4,292	
鳥取県	6.17 ↗	13	375 ↗	2,313 ↗	4.88	3	356	1,738	
島根県	5.01 ↗	5	416 ↗	2,084 ↗	5.17	4	393	2,033	
岡山県	6.29 ↗	15	471 ↗	2,962 ↗	6.48	16	458	2,970	
広島県	6.58 ↗	18	536 ↗	3,527 ↗	6.94	20	486	3,371	
山口県	4.58 ↗	4	455 ↗	2,085 ↗	4.46	2	464	2,070	
徳島県	4.53 ↗	3	507 ↗	2,299 ↗	3.96	1	494	1,954	
香川県	5.36 ↗	6	463 ↗	2,482 ↗	5.45	5	434	2,364	
愛媛県	5.90 ↗	11	449 ↗	2,647 ↗	5.65	8	435	2,457	
高知県	7.34 ↗	27	386 ↗	2,833 ↗	7.22	25	375	2,708	
福岡県	7.37 ↗	28	478 ↗	3,521 ↗	7.35	27	454	3,339	
佐賀県	5.53 ↗	8	409 ↗	2,263 ↗	5.51	6	384	2,116	
長崎県	7.01 ↗	24	424 ↗	2,974 ↗	7.28	26	443	3,223	
熊本県	6.25 ↗	14	439 ↗	2,743 ↗	6.40	14	435	2,783	
大分県	4.48 ↗	2	527 ↗	2,359 ↗	6.36	13	421	2,678	
宮崎県	6.73 ↗	21	411 ↗	2,764 ↗	6.53	18	408	2,663	
鹿児島県	8.04 ↗	33	404 ↗	3,247 ↗	7.73	32	401	3,101	
沖縄県	11.19 ↗	41	414 ↗	4,633 ↗	9.83	40	421	4,137	
全国	7.55 ↗	—	469 ↗	3,543 ↗	7.48	—	449	3,358	

※2024年における築10年中古マンション価格(70m²換算)を平均年収で除し、中古価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収倍率が低いほど中古マンションは買いやしく、反対に数値が高いほど買いくいことを示している。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基に予測値を使用。